



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.**

29 maja 2018 roku

Spis treści

1. Najważniejsze zdarzenia	3
2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2018 do 31.03.2018 r.	3
2.1. Charakterystyka sprzedaży.....	4
2.2. Wyniki finansowe	4
3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	9
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	9
5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	11
6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 29.05.2018 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)	11
7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 29.05.2018 r.....	12
8. Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	12
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	12
10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2018 do 31.03.2018 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.....	12
11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta	13
12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału	13

1. Najważniejsze zdarzenia

Podstawowe dane finansowe Spółki:

- a. Przychody Spółki w pierwszym kwartale 2018 roku wyniosły 1,6 mln PLN,
- b. EBITDA jest ujemne i wynosi -0,9 mln PLN,
- c. Strata netto w wysokości 0,6 mln PLN.

2. Komentarz Zarządu do osiągniętych wyników i działalności Spółki w okresie od 01.01.2018 do 31.03.2018 r.

	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2017
tys. PLN			
<i>Rachunek zysków i strat</i>			
Przychody ze sprzedaży	1 626	1 842	7 427
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 057)	(297)	29 551
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(407)	30 113	31 711
Zysk (strata) netto	(582)	24 454	26 184
Zysk na akcję (PLN)	(0,01)	0,32	0,35
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,01)	0,32	0,35
<i>Rachunek przepływów pieniężnych</i>			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	395	(617)	(5 350)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(227)	86	1 881
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(112)	636	2 725
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	56	105	(744)
<i>Bilans</i>			
Aktywa	213 491	211 422	213 563
Zobowiązania długoterminowe	7 880	1 421	8 050
Zobowiązania krótkoterminowe	35 016	37 567	34 316
Kapitał własny	170 595	172 434	171 169

GK IMMOBILE S.A. osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania, wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne.

Na dzień 31.03.2018 r. GKI S.A. zatrudniała 23 osoby w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie,
- Controllingu i wsparciu biznesu
- dziale zarządzania kadrami,
- dziale finansowania i sprawozdawczości finansowej,
- dziale inwestycji kapitałowych i relacji inwestorskich,
- w marketingu i PR,
- obszarze prawnym.

2.1. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., jako typowa Spółka holdingowa, nie osiąga, poza przychodami z najmu aktywów oraz usług korporacyjnych (holdingowych) świadczonych dla podmiotów z Grupy, znaczących przychodów z działalności operacyjnej.

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	714	857	55	1 626
Wynik operacyjny segmentu	18	62	55	135
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	5 533	538	3 563	9 634
<i>za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku (niebadane)</i>				
Przychody przypisane do segmentów	791	1 051	3	1 842
Wynik operacyjny segmentu	44	547	-	591
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Aktywa segmentu sprawozdawczego	4 107	1 602	22 744	28 453

W pierwszym kwartale 2018 roku oraz w analogicznym okresie roku poprzedniego sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.

Informacja o działalności operacyjnej prowadzonej w Spółkach zależnych od GK IMMOBILE S.A. znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym GK IMMOBILE S.A.

2.2. Wyniki finansowe

2.2.1 Rachunek wyników

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE S.A. w pierwszym kwartale 2018 r. oraz analogicznym okresie roku 2017.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	1 626	1 842
Przychody ze sprzedaży usług	1 571	1 842
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	55	-
Koszt własny sprzedaży	1 491	1 251
Koszt sprzedanych usług	1 491	1 251
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	135	591
Koszty ogólnego zarządu	865	842
Pozostałe przychody operacyjne	107	63
Pozostałe koszty operacyjne	434	109
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 057)	(297)
Strata (zysk) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	119	8
Przychody finansowe	1 195	30 910
Koszty finansowe	664	508
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(407)	30 113
Podatek dochodowy	175	5 659
Zysk (strata) netto	(582)	24 454

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

Spadek przychodów Spółki w porównaniu do pierwszego kwartału 2017 roku wynika głównie ze spadku przychodów z tytułu usług holdingowych.

Koszty ogólnego zarządu w badanym okresie osiągnęły poziom 0,9 mln PLN i były na porównywalnym poziomie co w analogicznym okresie 2017 roku.

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w pierwszym kwartale 2018 roku wyniosła 0,1 mln PLN, natomiast wartość pozostałych kosztów operacyjnych wyniosła 0,4 mln PLN.

GK IMMOBILE S.A. poniosła stratę na działalności operacyjnej na poziomie 1,1 mln PLN.

Przychody finansowe za pierwszy kwartał 2018 roku wyniosły 1,2 mln PLN i były niższe o 29,7 mln PLN od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie roku 2017. Tak znaczący spadek związany był ze sprzedażą w 2017 roku udziałów spółki MAKRUM Project Management.

Koszty finansowe osiągnęły poziom 0,7 mln PLN i zwiększyły się w stosunku do analogicznego okresu 2017 roku o 0,2 mln PLN.

Spółka odnotowała stratę brutto na poziomie 0,4 mln PLN oraz stratę netto na poziomie 0,6 mln PLN.

2.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 31.03.2018 r. zwiększyła się o 1,6 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2017 r. i wyniosła 168,1 mln PLN.

Aktywa	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	18	19
Rzeczowe aktywa trwałe	1 098	1 284
Nieruchomości inwestycyjne	4 132	4 132
Inwestycje w jednostkach zależnych	137 225	135 875
Należności i pożyczki	24 843	24 101
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	887	1 064
Aktywa trwałe	168 203	166 475

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 31.03.2018 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów tys. PLN
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	1 918 484	32,07%	22 517
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	23 847
MAKRUM Pomerania Sp. z. o.o.	4 450	100%	1 350
FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	580
CDI KB Sp. z o.o.	2 000	100%	3 038
HALIFAX P Sp. z o.o.*	22 100	100%	11 005
NOBLES Sp. z o.o.	32 000	100%	1 600
ATTILA Sp. z o.o.	600	100%	0
ARONN Sp. z o.o.	42 100	100%	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	6 000	100%	2 955
CARNAVAL Sp. z o.o.	47 300	100%	23 605
CRISMO Sp. z o.o.	26 150	100%	15 752
KUCHET Sp. z o.o.	5 100	100%	255
CEZARO Sp. z o.o.**	19 500	100%	9 705

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

Fundacja RUMAK	n/a	100%	3
Hotel 1 Sp. z o.o.	100	100%	8

*Udziały w spółce HALIFAX P Sp. z o.o. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego Halifax P Sp. z o.o. przez PKO BP S.A. – na 100% udziałach ustanowiono zastaw rejestrowy

**Udziały w spółce CEZARO Sp. z o.o. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego Cezaro Sp. z o.o. przez mBank S.A. – na 100% udziałach ustanowiono zastaw rejestrowy.

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.03.2018 r. spadły w stosunku do 31.12.2017 r. o ca 1,8 mln PLN i wyniosły 45,3 mln PLN. Powodem zmiany wartości aktywów obrotowych jest przede wszystkim spadek poziomu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności.

Aktywa	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
<i>Aktywa obrotowe</i>		
Zapasy	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 793	5 645
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	317	317
Pożyczki	40 677	40 896
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	156	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	226	139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119	63
Aktywa obrotowe	45 288	47 060

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 31.03.2018 roku wyniósł 170,6 mln PLN i ze względu na poniesioną w pierwszym kwartale był niższy w stosunku do końca roku 2017 o 0,6 mln PLN.

Pasywa	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
<i>Kapitał własny</i>		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	6 218	6 210
Zyski zatrzymane:	41 825	42 407
- zysk (strata) z lat ubiegłych	42 407	16 251
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(582)	26 156
Kapitał własny	170 595	171 169

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 31.03.2018 r. zwiększyła się o ok. 0,5 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2017 roku i osiągnęła poziom 42,9 mln PLN.

Pasywa	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
<i>Kapitał własny</i>		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	6 218	6 210
Zyski zatrzymane:	41 825	42 407
- zysk (strata) z lat ubiegłych	42 407	16 251

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(582)	26 156
Kapitał własny	170 595	171 169
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6 478	6 527
Leasing finansowy	475	535
Pozostałe zobowiązania	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	8	8
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	919	980
Zobowiązania długoterminowe	7 880	8 050
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 120	2 047
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31 730	31 271
Leasing finansowy	230	244
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	461	465
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	475	289
Zobowiązania krótkoterminowe	35 016	34 316
Zobowiązania razem	42 896	42 366

2.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.01 do 31.03.2018 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	395	(617)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(227)	86
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(112)	636
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	56	106
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	63	807
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	119	912

W pierwszym kwartale 2018 roku Spółka zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 0,4 mln PLN. Poniesiona strata brutto (0,4 mln PLN) została skorygowana o amortyzację (razem 0,2 mln PLN), odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych (62 tys. PLN), zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (0,1 mln PLN), stratę z tyt. różnic kursowych i koszty odsetek (0,4 mln PLN) oraz przychody z odsetek i dywidend (0,8 mln PLN). Największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zmniejszenia stanu należności (1,0 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła ujemne przepływy pieniężne w wysokości 0,2 mln PLN, na co w szczególności składały się ruchy związane z:

- pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek – wpływ gotówki netto 0,3 mln PLN,
- wpływami netto ze sprzedaży jednostek zależnych – wpływ netto 0,8 mln PLN,
- wydatkami netto na podwyższenie kapitału zakładowego w jednostce zależnej – wpływ netto 1,4 mln PLN.

Na działalności finansowej odnotowano ujemny przepływ w wysokości 0,1 mln PLN. Na spłaty kredytów i pożyczek, leasingu finansowego i odsetek wydatkowano ok. 0,3 mln PLN. Spółka zaciągnęła nowe pożyczki w łącznej kwocie 0,2 mln PLN.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

2.2.4 Analiza wskaźnikowa

W związku ze zmianą charakteru działania GK IMMOBILE S.A. ciężar analizy efektywności działalności operacyjnej przenoszony jest na analizę sprawozdań finansowych spółek operacyjnych oraz analizę sprawozdania skonsolidowanego GK IMMOBILE.

Na koniec pierwszego kwartału 2018 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku 2017. Spółka nie widzi jednak zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

W wyniku poniesionej straty brutto oraz netto, wskaźniki rentowności uległy pogorszeniu.

Ze względu na poniesioną stratę na działalności operacyjnej wskaźnik EBITDA osiągnął ujemną wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	1Q2018	1Q2017
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	0,76%	0,87%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31.03.2018	31.03.2017
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,06	1,28
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	10 272	37 542
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31.03.2018	31.03.2017
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,31	2,03
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	1,31	2,03
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,20	0,18
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,25	0,22
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	1Q2018	1Q2017
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-35,78%	1326,99%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-25,02%	1634,10%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,27%	11,56%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-0,34%	14,18%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	1Q2018	1Q2017
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	-904	-169
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-55,57%	-9,15%

* do obliczeń powyższych wskaźników zobowiązania krótko i długoterminowe zostały pomniejszone o wartość rezerw odpowiednio krótko i długoterminowych

3. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe

W okresie sprawozdawczym Spółka kontynuowała działalność z roku 2017 w niezmienionej formie. Nie wystąpiły istotne zdarzenia o charakterze nietypowym.

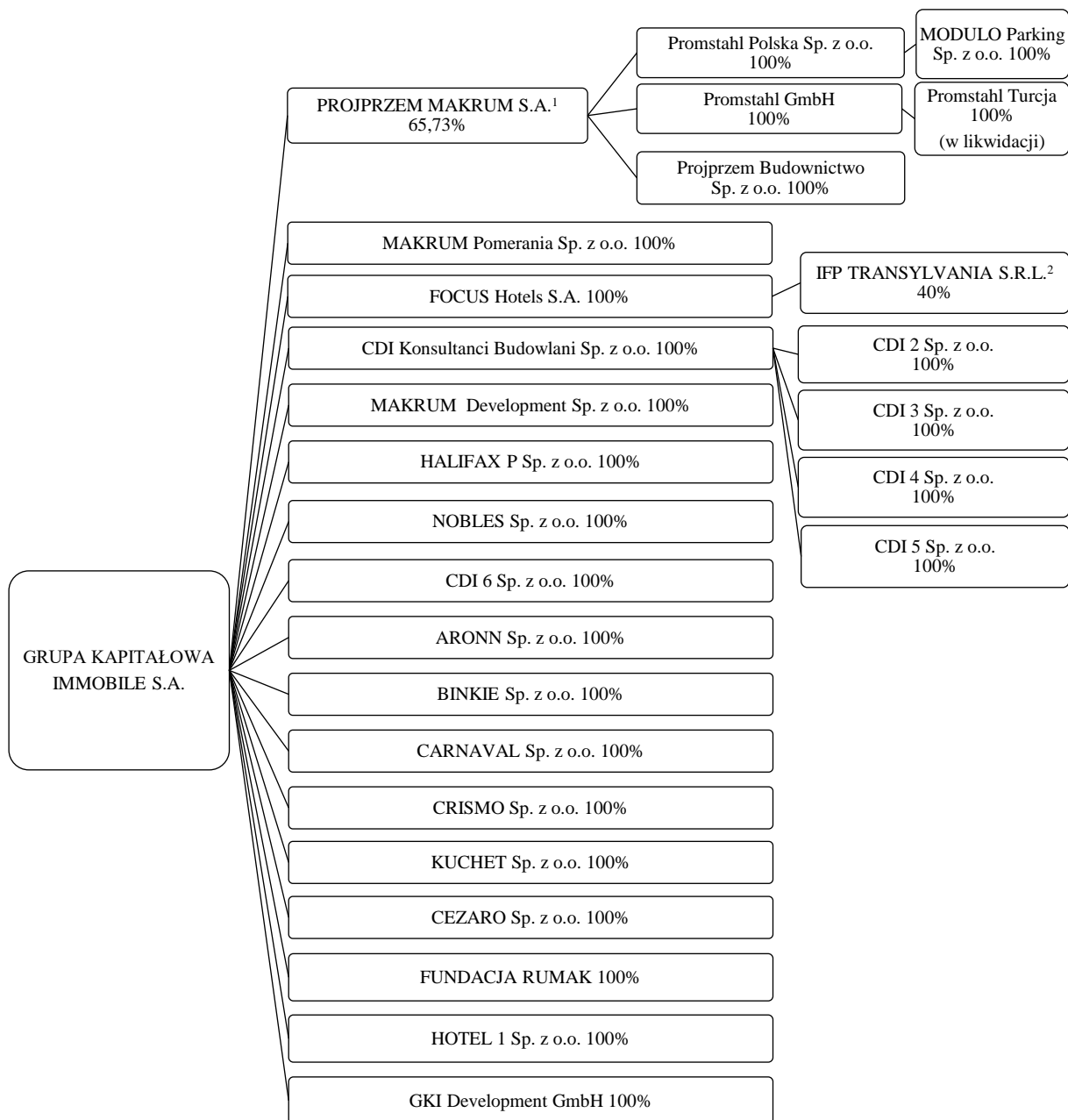
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej IMMOBILE, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROMStahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Stambuł, Turcja
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MODULO Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o. (dawniej: MAKRUM Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej: ATTILA Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Development Sp. z o. o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
KUCHET Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HALIFAX P Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska

Aktualny na dzień publikacji sprawozdania schemat Grupy Kapitałowej IMMOBILE przedstawia graf zamieszczony na kolejnej stronie.

Śródroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(w tysiącach PLN)



¹ Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 3.932.370 akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A., co stanowi 65,73% kapitału zakładowego, dających prawo do 3.932.370 głosów, co stanowi 65,73% ogólnej liczby głosów:

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 1.918.484 sztuk akcji, tj. 32,07% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – 1.680.118 sztuk akcji, tj. 28,08% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- NOBLES Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

² Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 100% w spółce IFP TRANSYLVANIA S.R.L.:

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 20% udziałów,
- FOCUS Hotels S.A. – 40% udziałów,
- PROJPRZEM MAKRUM S.A. – 40% udziałów.

5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2018.

6. Struktura akcjonariatu – wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień 29.05.2018 r. (na podstawie informacji otrzymanych przez Spółkę zgodnie z Art. 69 ustawy o ofercie publicznej)

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Stan na dzień 29.05.2018			
Rafał Jerzy	27 718 547	27 718 547	36,78
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)*	10 772 552	10 772 552	14,29
Sławomir Winiecki	4 000 000	4 000 000	5,31
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny	4 000 000	4 000 000	5,31
Pozostali akcjonariusze	10 724 109	10 724 109	14,23

*FG International Investment Holding Limited z siedzibą w Ta'Xbiex na Malcie (spółka zależna od Francois Gros) nabyła w sierpniu 2017 r. 82.939 akcji Spółki, w związku z czym przekroczyła 10% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po dokonaniu transakcji, której dotyczy zawiadomienie, Akcjonariusz posiada 7.548.166 akcji Spółki, stanowiących 10.02% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 7.548.166 głosów, co stanowi 10.02% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Od dnia publikacji raportu rocznego za 2017 rok, tj. od dnia 24.04.2018 r. struktura akcjonariatu nie uległa zmianie. Stan na dzień 31.12.2017 przedstawiał się analogicznie jak na dzień publikacji niniejszego raportu kwartalnego.

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu kwartalnego tj. do dnia 29.05.2018 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

7. Wykaz akcji lub uprawnień do nich będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę wg stanu na dzień 29.05.2018 r.

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2017	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 29.05.2018
Członkowie Rady Nadzorczej				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Mirosław Babiacyk	19 500	-----	-----	19 500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	27 718 547	-----	-----	27 718 547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 000 000	-----	-----	4 000 000
Piotr Fortuna	17 000	-----	-----	17 000

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały Spółce do dnia publikacji niniejszego sprawozdania informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

8. Istotne postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Informacje sprawach sądowych toczących się przeciwko lub z powództwa Spółki zostały zaprezentowane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające, Nota 21. Inne istotne zmiany, 21.1. Sprawy sądowe.*

9. Transakcje z podmiotami powiązаныmi, jeżeli są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie od 01.01.2018 do 31.03.2018 r., jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

Spółka w okresie od 01.01.2018 do 31.03.2018 roku nie udzieliła żadnych poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzieliła żadnych gwarancji.

11. Inne informacje, które w ocenie Spółki są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

W dniu 24.04.2018 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., jako jedyny Wspólnik Spółki zależnej HALIFAX Sp. z o.o., podjęła uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki zależnej o kwotę 712 tys. PLN poprzez utworzenie 14 240 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 7.120 tys. PLN. Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną, w wysokości 6 408 tys. PLN stanowi agio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę w dniu 27.04.2018 roku.

12. Czynniki, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej jednego kwartału

Bezpośrednimi czynnikami zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki są:

- możliwość pozyskania dalszych środków finansowych na rozwój i reorganizację Grupy Kapitałowej Spółki,
- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku, udzielonych pożyczek, umów o usługi holdingowe itp.,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizację przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym w segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych w Grupie,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- sytuacja na rynkach w których działają spółki operacyjne w Grupie – przemysł, hotelarstwo, developing i inne, co przełoży się na ich kondycję finansową i przepływy środków w Grupie Kapitałowej,
- koniunktura na rynkach finansowych, w tym GPW w Warszawie, co rzutować będzie na warunki dokonania ewentualnych przejęć innych podmiotów i rozszerzenia w ten sposób portfela Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A.

Bezpośrednimi czynnikami wewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki są:

- zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, udzielane i spłacane pożyczki, sprzedaż lub nabycie udziałów w spółkach zależnych, ewentualne łączenie jednostek i inne zmiany mogące wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- zmniejszenie przychodów z najmu aktywów w związku ze sprzedażą aktywów trwałych, w tym wytaczarki CNC,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., w tym poprzez:
 - usługi doradcze i holdingowe,
 - reorganizację działów administracyjnych, księgowych i innych wspierających działalność operacyjną,
 - racjonalne udzielanie poręczeń, itp.
- możliwość pozyskania środków finansowych umożliwiających ewentualne kolejne przejęcia spółek.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w dniu 27.11.2017 roku opublikowała strategię spółki oraz całej Grupy Kapitałowej na lata 2018-2022.

Celem strategicznym Spółki jest wzrost wartości posiadanego portfela akcji i udziałów w Spółkach zależnych.

Główne cele na 2018 rok związane są z kontynuacją reorganizacji Grupy Kapitałowej Spółki, w tym:

- analiza i optymalizacja organizacji Grupy Kapitałowej z uwzględnieniem osiągniętej pozycji w akcjonariacie i władzach PROJPRZEM MAKRUM S.A., koncentracja działalności przemysłowej wokół PROJPRZEM MAKRUM S.A,
- ewentualna sprzedaż udziałów w podmiotach zależnych o mniejszym znaczeniu dla strategicznego rozwoju Grupy Kapitałowej Spółki (MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., Halifax P Sp. z o.o. i CEZARO Sp. z o.o.),
- dostosowanie struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- sprzedaż udziałów w CDI 6 Sp. z o.o. do spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.,
- reorganizacja wewnętrznej Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.

W centrum zainteresowania Spółki będzie także poszukiwanie możliwości rozszerzenia i wzrostu działalności operacyjnej poprzez włączenie do Grupy Kapitałowej nowych podmiotów.

Bydgoszcz, dn. 29 maja 2018 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy